



RAAHEN KAUPUNKI

Akm 212:

PYHTILÄN 2. ASUNTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS  
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

EHDOTUSVAIHE

15.9.2010, tarkistukset 1.12.2010, 5.4.2011



Asemakaava-alue, Pyhtilän peltomaisemaa.

Vireilletulosta ilmoittaminen 20.4.2010

Tekninen lautakunta 21.9.2010, 14.12.2010

Kaupunginhallitus 17.1.2011, 11.4.2011

Kaupunginvaltuusto 18.4.2011

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Akm 212:

Pyhtilän 2. asuntoalueen asemakaavan muutos ja laajennus

Pyhtilä, Raahen kaupungin 50. kaupunginosa (Pattijoki)

Laatijan nimi ja yhteystiedot:

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Raahen kaupunki, tekninen palvelukeskus

Ruskatie 1, 92140 Pattijoki

Puhelin (08) 439 3570, 040 830 3159 Fax (08) 439 3161

Sähköposti: [etunimi.sukunimi@raahe.fi](mailto:etunimi.sukunimi@raahe.fi)

[www.raahe.fi](http://www.raahe.fi)

Vireille tulosta ilmoittaminen 20.4.2010

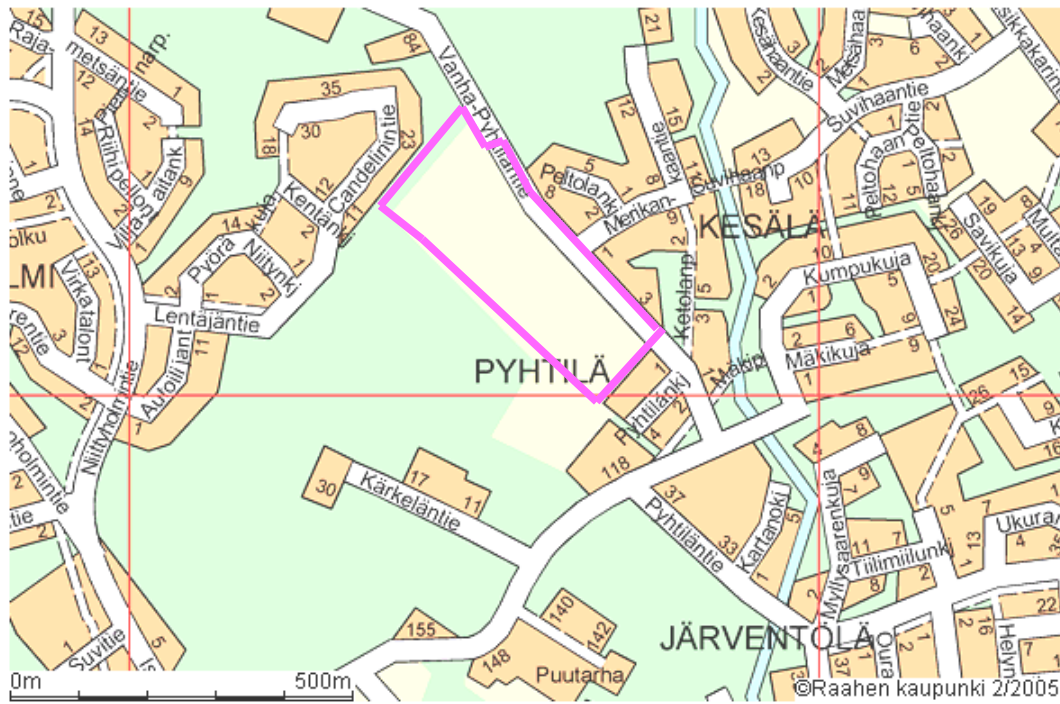
Tekninen lautakunta 21.9.2010, 14.12.2010

Kaupunginhallitus 17.1.2011, 11.4.2011

Kaupunginvaltuusto X.X.2011

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 50. kaupunginosassa, noin 2,8 kilometriä kaupungin keskustasta itään. Alue sijoittuu Vanha - Pyhtiläntien länsipuolelle rajautuen kaakossa Pyhtilänkujan asutukseen, luoteessa Candelinintien asutukseen ja lounaassa metsikköön. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 7,2 hehtaaria.



*Suunnittelualueen sijainti.*

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Akm 212: Pyhtilän 2. asuntoalueen asemakaavan muutos ja laajennus.

*Asemakaavan muutos koskee:*

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan tiloja

678-415-21-151, 678-415-21-55, 678-415-18-161 ja 678-415-18-217.

*Asemakaavan laajennus koskee:*

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan tilaa 678-415-18-161.

*Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat:*

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan korttelit 5017 - 5026 sekä virkistys- ja katualueita.

*Sitovalla tonttijaolla muodostuvat:*

Raahen kaupungin 50. kaupunginosan kortteleiden 5017 - 5026 tontit 1 – 2, yhteensä 20 tonttia.

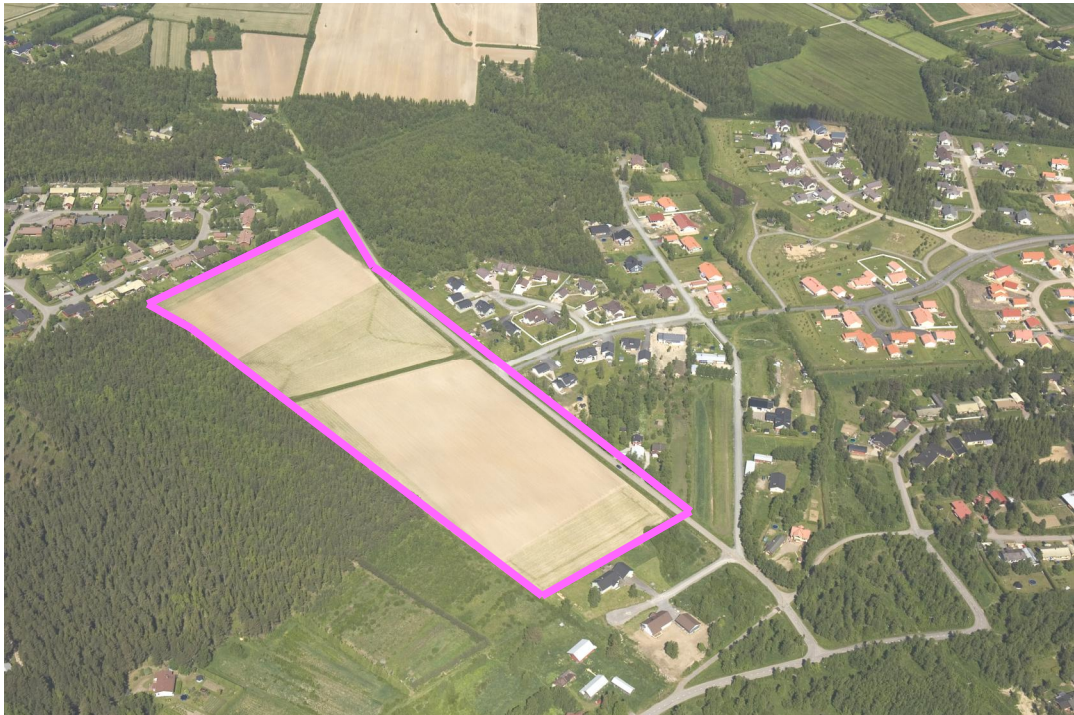
### *Kaavan tarkoitus*

Asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa modernin viihtyisän ja vehreän pientalovaltaisen asuinalueen rakentuminen. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella lisätään Raahen kaupungin tonttitarjontaa.

Nykyinen, voimassa oleva asemakaava ei vastaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitetta ja on siten maankäytöltään vanhentunut. Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Alueen käyttöönotto asuintarkoitukseen täydentää yhdyskuntarakennetta ja on kestävän kehityksen mukaista. Suunnittelussa pyritään huomioimaan luonteva liittyminen nykyiseen katuverkostoon, sekä turvallisen ja sujuvan kevyenliikenteen ja viheryhteyden jatkuminen alueen läpi.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan viljelyksessä ollutta peltoaluetta. Välitön vaikutusalue käsittää pääasiassa suunnittelualueeseen rajautuvat lähialueet.



*Suunnittelualue on rajattu viistokuvaan punaisella. Ilmakuva on otettu v. 2007.*

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT		
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	5
2. TIIVISTELMÄ		
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
3. LÄHTÖKOHDAT		
3.1	Alueen yleiskuvaus	7
	Luonnonympäristö	7
	Rakennettu ympäristö	8
	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
	Maakuntakaava	8
	Taajamayleiskaava	9
	Asemakaava	10
	Selvitykset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET		
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
	Osalliset	15
	Vireille tulo	15
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
	Viranomaisyhteistyö	16
	Palautteiden huomioon ottaminen	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
	Paikalliset tavoitteet	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS		
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	18
	Viheralueet	19
	Katualueet	19
	Kunnallistekniikka	19
	Ympäristökuva	20
	Nimistö	20
5.3	Kaavan vaikutukset	21
	Vaikutukset kaupunkirakentamiseen	21
	Vaikutukset kaupungin asuntorakentamiseen	21
	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön	21
	Vaikutukset virkistysalueisiin	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Vaikutukset liikenneverkkoon	22
	Vaikutukset kunnallistekniikkaan	22
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS		
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	23
LIITTEET		
	1. Asemakaavan seurantalomake	24



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Akm 212 Pyhtilän 2. asuntoalueen asemakaavan muutos sisältyy Raahen kaupungin vuoden 2010 kaavoitusohjelmaan. Tekninen lautakunta hyväksyi 20.4.2010 § 40 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireille tulosta.

Tekninen lautakunta päätti 21.9.2010 asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden esittämistä varten 27.9.2010 – 26.10.2010.

Tekninen lautakunta käsitteli luonnosvaiheen palautteen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessa 14.12.2010.

Kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen nähtäville 24.1.2011 – 22.2.2011.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on muodostaa alueelle vetovoimainen pientalovaltainen moderni ja vihreä asuinalue.

Pyhtilän 2. asuntoalueen asemakaava mahdollistaa yhteensä 20 uuden omakotitalotontin muodostumisen alueelle. Suunnittelualueella ei ole entuudestaan rakennettua rakennuskantaa. Alueelle muodostuu kymmenen uutta asuinkorttelia, sekä virkistys- ja katualueita.

Uuden ja vanhan aluerakenteen yhteensulautumista on pyritty pehmentämään rakennusten sijoittamisella ja alueen läpi kulkevalla viheryhteydellä. Uusi pientalovaltainen asuinalue rakentuu siten kauttaaltaan vihreän puiston ympäröimänä, hyvien kulkuyhteyksien varrelle.



*Suunnittelualue, ilmakehu-ajantasakaava.*

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Pattijoen Kesälä-Pyhtilä rakennuskaava-alueen länsilaidalla sijaitsee n. 7,2 hehtaarin suuruinen maatalousalueeksi kaavoitettu alue. Asemakaavan muutosalue on rakentumatonta peltoaluetta, joka kaavoitetaan nyt laadittavan kaavan myötä asuinkäyttöön. Avoin peltoalue rajautuu lounaispuolella sijaitsevaan mänty- ja kuusivaltaiseen sekametsään.

Alue rajautuu muilta sivuiltaan asuinalueisiin, joissa vallitseva asumismuoto on omakotitalo suurehkolla tontilla.



*Näkymä Vanha-Pyhtiläntieltä peltoalueelle. Alue kaavoitetaan asuinkäyttöön.*

#### *Luonnonympäristö*

Suunnittelualue on suurimmalta osin viljelyksessä ollutta peltoaluetta.

Maisemarakenteellisesti on suunnittelualueetta hallinnut metsän reunustama viljelyksessä ollut laaja peltoaukea. Asuinalueet ja katualue reunustavat peltoa.

Pinnanmuodoiltaan alue on lähes tasaista, maanpinnan noustessa n. 1 metrin verran suunnittelualueen etelänurkkaa kohti.

Asemakaavan muutosalue rajautuu Antinkankaan pohjavesialueen ulompaan suojavyöhykkeeseen. Suunnittelualueen itäpuolella virtaava Lappasenoja on tärkeä hulevesien ja pohjavesien purku-uoma.

Suunnittelukeskus Oy on vuosina 2004 - 2005 laatinut perusselvityksiä Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Luonto- ja maisemaselvityksessä ei Pyhtilän alueelta ole löytynyt merkittäviä arvoja.

### *Rakennettu ympäristö*

Asemakaavan muutosalue on kokonaisuudessaan viljelyksessä ollutta rakentumatonta peltoaluetta, mutta alue rajoittuu luoteis-, koillis- ja kaakkoisosiltaan rakennettuihin pientaloalueisiin.

Alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja. Asemakaava-alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä, eikä asemakaavan muutokselle ole siten muinaismuistolain asettamaa estettä.

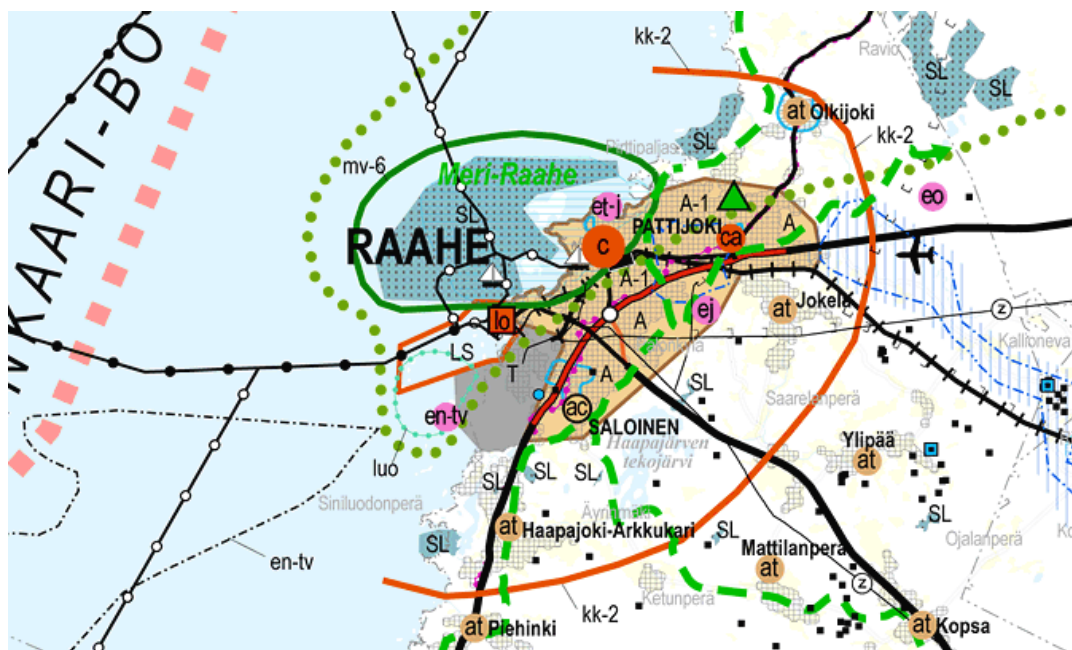
### *Maanomistus*

Kaava-alue on Raahen kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### *Maakuntakaava*

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2003 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 17.2.2005. Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on taajamatoimintojen aluetta [A-1] jossa maankohoamisrannikon erityispiirteet tulee huomioida. Maakuntakaava on pohjana vahvistetulle taajamayleiskaavalle.

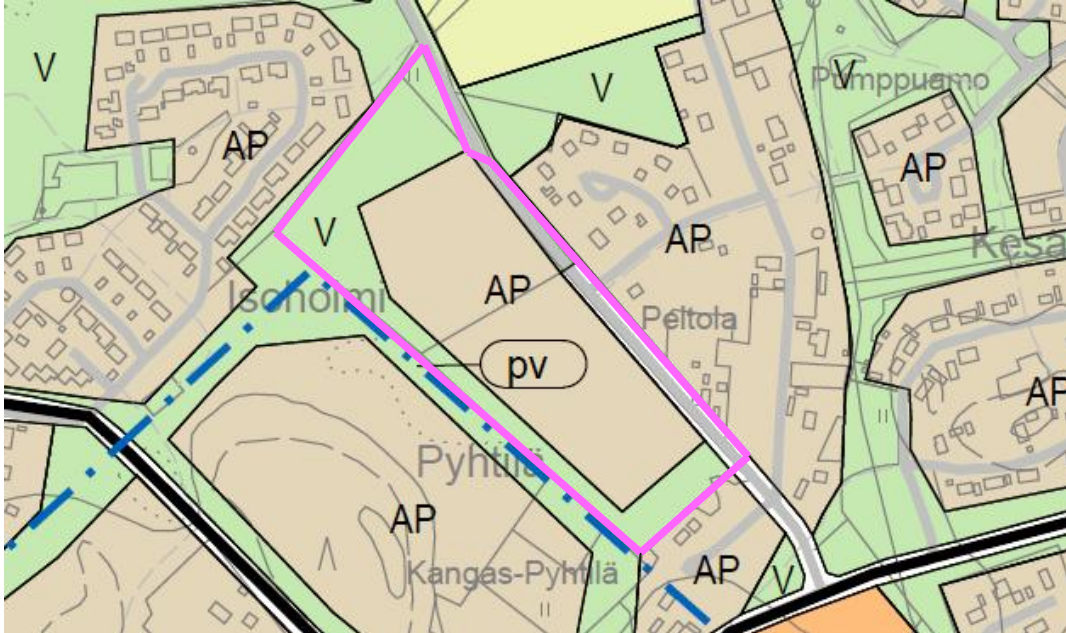


Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta, aluevarausmerkintä [A-1].



## Taajamayleiskaava

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa muutosalue on pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi osoitettua aluetta [AP] ja virkistysaluetta [V].



Taajamayleiskaava, suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella.

### [AP] PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

### [V] VIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128:§ mukainen maisematyö lupa.

### [pv] TÄRKEÄ POHJAVESIALUE TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

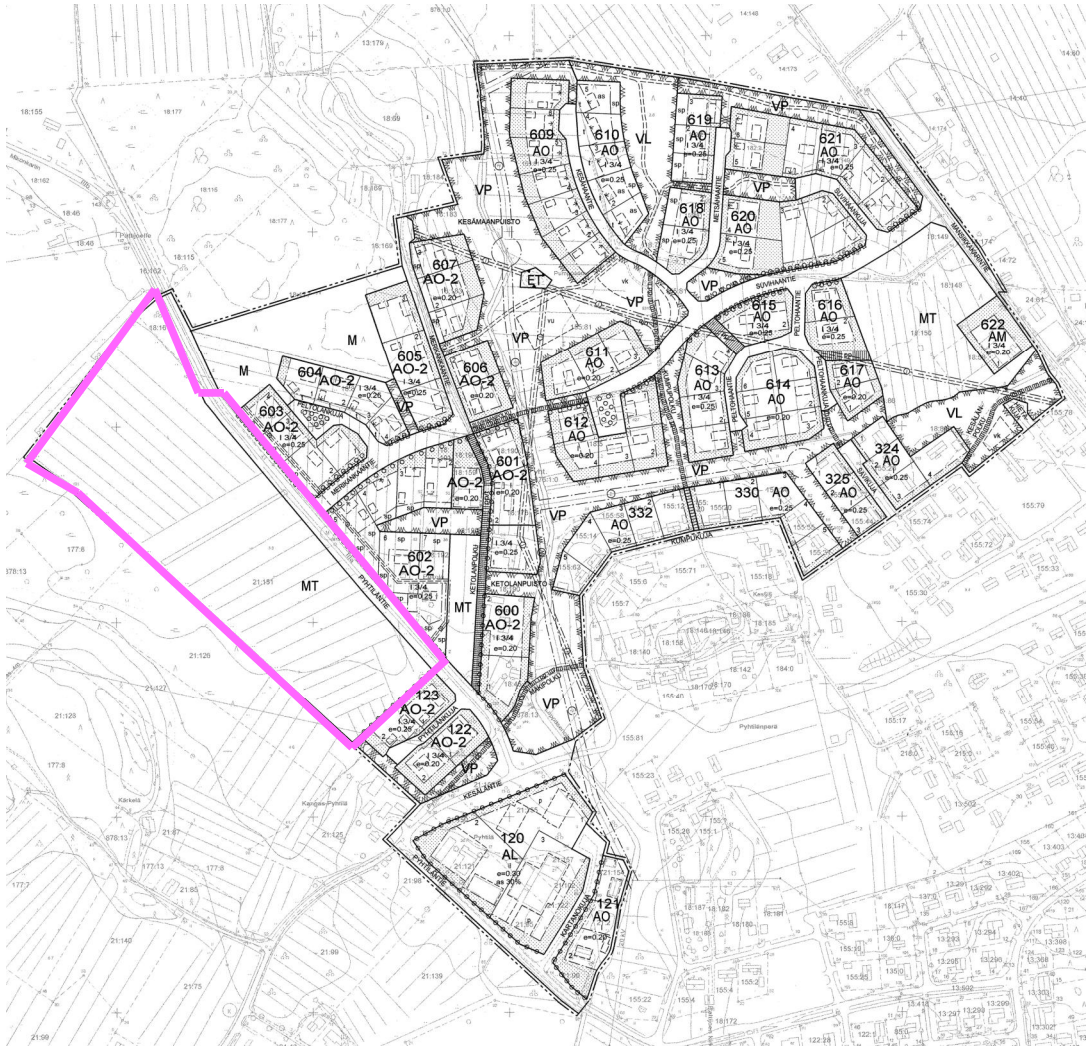
Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun. Alueella tapahtuvassa toiminnassa tulee pohjavesien suojeleminen ottaa huomioon (YSL 8 §). Ks. kaavaselostus\*, suoja-alueääräykset.

(\*Taajamayleiskaavan kaavaselostus)

## Asemakaava

Pattijoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.11.1999 80 § alueen nykyisen asemakaavan, *Pattijoen Kesälä - Pyhtilä rakennuskaavan muutos ja laajennus*.

Alue on rakennuskaavassa varattu maatalousalueeksi (MT). Nykyinen asemakaava ei vastaa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan tavoitetta ja on siten maankäytöltään vanhentunut.




























Ote Pattijoen Kesälä – Pyhtilä rakennuskaavasta, KV 25.11.1999 80 §.

Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella.

Rakennuskaavamerkintä [MT] = MAATALOUSALUE

RAKENNUSKAAVAMERKINNÄT:

	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Rakennuspaikalle sallittua kerrosalasta saa rakentaa työllöiksi enintään 80 k-m <sup>2</sup> . Työllöt ja kolmasosa asuinkerrosalasta saa sijaita erillisessä piharakennuksessa. Toiminta ei saa aiheuttaa melu-, hajua- tai pölyhaittaa ympäristölleen.
	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN KORTTELIALUE.
	PUISTO.
	LÄHVIRKISTYSALUE.
	YHDYSKUNTAATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
	MAA- JA METSÄTALOUSALUE.
	MAATALOUSALUE.
	3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
	OHJELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
	OHJELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA.
<b>122</b>	KORTTELIN NUMERO.
<b>4</b>	RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
PYHTILÄNTIE	RAKENNUSKAAVATIEIEN TAI PUISTON NIMI.
<b>i</b>	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
<b>13/4</b>	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
<b>e=0.25</b>	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
<b>as 30%</b>	MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUKSEN ALALLI SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ ASUINHUONEISTOJA VARTEN.
	RAKENNUSALA.
	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIIJOITAA ASUNNON.
	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIIJOITAA TALOUSRAKENNUKSEN.
	OHJELLINEN RAKENNUSALA.
	NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	OHJELLINEN LEIKKIKENTTÄ.
	OHJELLINEN PALLOKENTTÄ.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	ISTUTETTAVA TAI SÄILYTETTÄVÄ PUURIVI.
	RAKENNUSKAAVATIE.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIE, JOLLA RAKENNUSPAIKALLE AJO ON SALLITTU.

# PATTIJOKI KESÄLÄ - PYHTILÄ

## RAKENNUSKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 1:2000

RAKENNUSKAAVAN MUUTOS KOSKEE PATTIJOEN KIRKONSEUDUN RAKENNUSKAAVAN KORTTELEITA 120, 121, 324, 325, 330 JA 332 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ RAKENNUKSKAAVATIE-, PUISTO-, LÄHVIRKISTYS- JA MAATALOUSALUEITA.

RAKENNUSKAAVAN LAAJENNUS KOSKEE MUUTOSALUEEN POHJOISPUOLELLA OLEVAA NOIN 30 HA:N LAAJUISTA ALUETTA, JOHON SISÄLTÄVÄT TILAT RN:OT 14:72, 14:174, 14:234, 18:5, 18:8, 18:45, 18:58, 18:78, 18:86, 18:133, 18:134, 18:135, 18:148, 18:149, 18:150, 18:159, 18:161, 18:162, 18:176, 18:183, 18:189, 18:190, 21:55, 155:81, 182:2, 876:1:0 ja 878:13.

RAKENNUSKAAVAN MUUTOKSELLA JA LAAJENNUSKALLA MUODOSTUVAT: PATTIJOEN KIRKONSEUDUN RAKENNUSKAAVAN PYHTILÄN ALUEEN KORTTELIT 120-123 JA 600-607 JA KESÄLÄN ALUEEN KORTTELIT 324, 325, 330, 332 JA 609-622 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT RAKENNUKSKAAVATIE-, PUISTO-, LÄHVIRKISTYS-, MAATALOUS- JA MAA- JA METSÄTALOUSALUEET SEKÄ YHDYSKUNTAATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUEET.

RAKENNUSKAAVAN POHJAKARTTA ON KAAVOITUSMITTAUSASETUksen N:O 493/24.6.1982 MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 29.9.1999.

HANNU PATANEN  
MITTAUSTEKNIKKO

OULUSSA 29.9.1999









PAULA KORKKALA  
RAKENNUSINSINÖÖRI

**AIR-IX SUUNNITTELU**  
**YMPÄRISTÖTAITO OY**

TÄMÄ RAKENNUSKAAVAKARTTA SELOSTUKSINEEN ON KUNNANVALTUUSTON 25.11.1999 80 PYKÄLÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.

VIRALLISESTI .1999

VAHVISTETTU POHJOIS-POHJANMAAN YMPÄRISTÖKESKUKSESSA 24.3.2000

	OHJELLINEN ALUEELLA OLEVA AJOYHTEYS.
	OHJELLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIE, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU.
	OHJELLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIE.
	OHJELLINEN ULKOILUREITTI.
	JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. z = SÄHKÖLINJA
	MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. j = VIEMÄRI v = VESIJOHTO
	RAKENNUSKAAVATIEALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	ALUEEN OSA, JOLLA OLEMASSA OLEVA PUUSTO ON SÄILYTETTÄVÄ SITEN, ETTÄ SALLITAAN VAIN MAISEMAN HOIDON KANNALTA TARPEELLISET TOIMENPITEET.

RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUEET ON TOTEUTETTAVA KORTTELEITAIN TAI KORTTELINOSITTAIN YHTENÄISTÄ RAKENNUSTAPAA NOUDATTAEN.
- RAKENNUKSEN HARJAKORKEUS SAA OLLA 1-KERROKSISSILLA RAKENNUKSILLA ENINTÄÄN 6,0 METRIÄ JA 1/34-KERROKSISSILLA RAKENNUKSILLA ENINTÄÄN 7,5 METRIÄ.
- KORTTELIALUEILLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA JA PENSAITA NIILLÄ RAKENTAMATTOMIKSI JÄÄVILLÄ RAKENNUSPAIKAN OSILLA, JOITA EI KÄYTETÄ LIIKKUMISEEN TAI PYSÄKÖINTIIN.
- PIHARAKENNUKSEN SAA SIIJOITAA 2 METRIN ETÄISYDELLE RAKENNUSPAIKKOJEN VÄLISESTÄ RAJASTA.
- OLEMASSA OLEVISSA TAI RAKENNUSLUVAN SAANEISSA RAKENNUKSISSA TAI NIIDEN OSISSA SAADAAN SUORITTA A KORJAAMINEN UUDISRAKENTAMISEEN VERRATTAVALLA TAVALLA SEN ESTÄMÄTTÄ, MITÄ ON MÄÄRÄTTY RAKENNUSPAIKAN RAKENNUKSOIKEUDESTA, RAKENNUKSEN KERROSLUVUSTA JA RAKENNUKSEN KELLARI- TAI ULLAKKOKERROKSEEN RAKENNETTAVAKSI SALLITUSTA RAKENNUKSOIKEUDESTA.

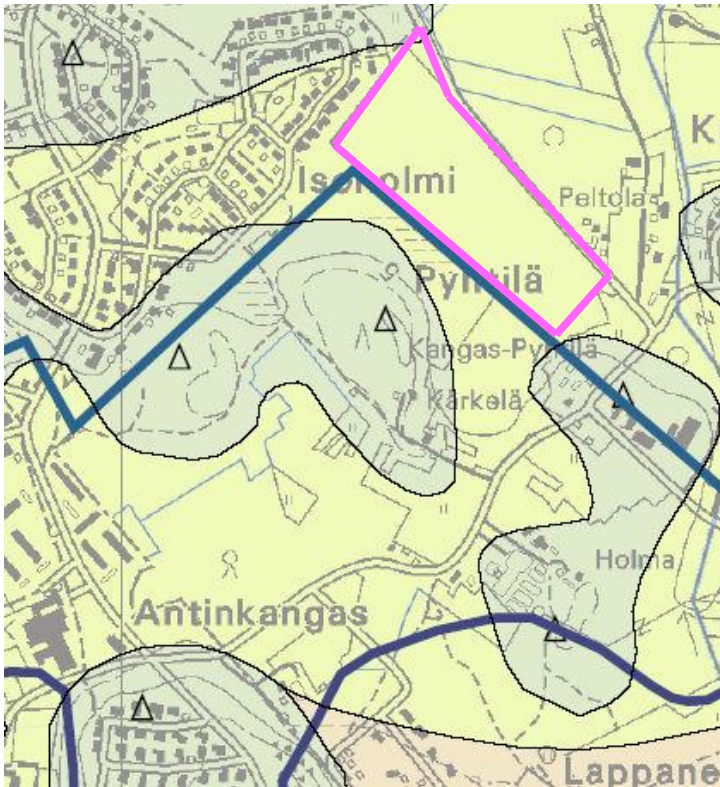
*Pattijoen Kesälä – Pyhtilän rakennuskaavan merkinnät*



## Selvitykset

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä laadituissa selvityksissä kaava-alueelta ei ole löytynyt arvokkaita luontokohteita eikä kulttuurihistoriallisesti tai maiseman kannalta arvokkaita kohteita.

Maaperäselvityksen mukaan alueen maaperä on hienoa – karkeaa hiekkaa ja hietaa syvänveden- ja suistokerrostumina moreenin päällä, kerroksen paksuus yleensä 1-3 metriä. – Rakennettavuus on yleensä hyvä niillä paikoilla, missä ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreeni.



Maaperäselvityskartta

### Maaperän laatu

Suunnittelualueen rakennettavuusselvitys (Pöyry, 27.1.2011) todentaa, että tutkimusalue on pientalorakentamiseen hyvin soveltuva alue ja rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin.

Alueella esiintyvä kohtalaisesti kokoonpuristuva silttikerros sijaitsee hiekkakerrosten alla eikä alueella esiinny voimakkaasti kokoonpuristuvia pehmeitä savi- tai silttikerrostumia. Maanäytetutkimusten perusteella hiekat ovat lievästi routivia tai routivia.

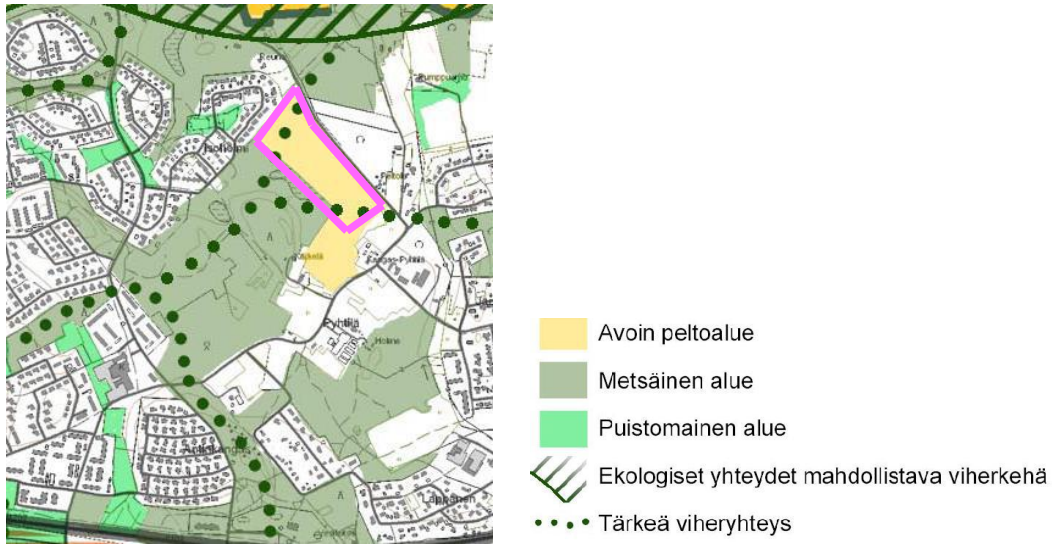
Rakennettavuusselvityksessä annetut ohjeet perustamisesta ja pohjarakennustoimenpiteistä on tarkistettava rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti tontti- ja rakennuskohtaisesti kuten raportissa on edellytetty.

### Maisema

Pyhtilän alue on suurelta osin rakentumaton metsäinen alue. Vanha-Pyhtiläntien varressa on laaja yhtenäinen pelto, jota rajaavat lehti- ja mäntymetsät lännessä. Keskellä metsäistä osaa maasto nousee hieman antaen maisemaan vaihtelevuutta.



Alueella on karttaotteen perusteella tärkeä viheryhteystarve joka halkoo Pyhtilän aluetta sekä itä-länsisuunnassa, että pohjois-eteläsuunnassa.



Karttaote, Maisemaselvityskartta 20.1.2005

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelukeskus Oy on vuonna 2004 laatinut kaupunkikuvaselvityksen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavatyötä varten. Pyhtilää ympäröivä alue kuuluu rakennustavaltaan yhtenäiseen alueeseen. Aluetta halkova Pyhtiläntie on maisemakuvallisesti vaalittavaa aluetta.

Alue soveltuu hyvin taajama-asumiseen. Koulut ja palvelut ovat lähellä.









Ote kaupunkikuvaselvityskartasta 24.11.2004, merkinnät

## Liikenneympäristö

### Ajoneuvoliikenne

Isoholmintie johtaa ajoneuvoliikenteen Oulunväylältä Isoholmin asuinalueille ja osittain edelleen myös Mansikkakarin, Mikonkarin ja Kylmäniemen alueille kulkemiseen. Kesälän asuntoalueilta kuljetaan keskustaan osin Pyhtiläntietäkin pitkin.

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa kokoojakatu on osoitettu johdettavaksi Pyhtilän alueen läpi ohessa esitetyn karttaotteen mukaisesti. Kokoojakatujen muutokset nykyiseen tilanteeseen tulevat todennäköisesti muuttamaan Pyhtiläntien ja Isoholmintien liikennemääriä sekä lisäämään hieman suunniteltujen kokoojakatujen liikennöintiä.

- Päätie ja pääkatuverkon luokitus v. 2030**
-  Valtatie
  -  Kantatie
  -  Seututie
  -  Alueellinen pääväylä / maantie
  -  Pääkokooja
  -  Portti teollisuusalueelle ja satamaan



*Karttaote, taajamayleiskaavan Tieverkkoselvitys 26.4.2007*

### Kevyt liikenne

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kevyenliikenteen pääverkkoselvityksen mukaan alueelle on osoitettu kehitettävää kevyen liikenteen reittiä ohessa esitetyn karttaotteen mukaisesti. Olemassa olevaa kevyen liikenteen reittiä kulkee etelässä Oulunväylän varrella ja lännessä Isoholmintien ja Niittyholmintien rinnalla. Nykyinen reitti on viereisessä kartassa sinisellä esitettyinä. Punaisella esitetyt kehitettävät kevyen liikenteen reitit halkovat suunnittelualuetta. Pääverkkoselvityksen perusteella Pyhtilän alueen halkovat varsinaiset kokoojakadut käsittävät myös kevyen liikenteen väylän.

- Kevyen liikenteen pääverkko**
-  nykyinen reitti
  -  kehitettävä reitti
  -  virkistysreitti



*Karttaote, taajamayleiskaavan kevyen liikenteen pääverkko 26.4.2007*

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pyhtilän alue on sijainniltaan keskeinen ja alueen rakentamispaineet sekä odotukset alueen kehittämiseksi ovat kovat. Pyhtilän 2. asuntoalueen asemakaavan laadinta sisältyy vuoden 2010 kaavoitusohjelmaan.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on 19.1.2010 § 6 hyväksynyt teknisen palvelukeskuksen asemakaavoitusohjelman, mihin sisältyi Pyhtilän 2. asuntoalueen asemakaavan laadinta. Tekninen lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman 20.4.2010 § sekä päätti kaavan vireille tulosta.

Tekninen lautakunta päätti 21.9.2010 asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden esittämistä varten 27.9.2010 – 26.10.2010 väliseksi ajaksi. Tekninen lautakunta käsitteli luonnosvaiheen palautteen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessa 14.12.2010.

Kaupunginhallitus päätti 17.1.2011 asettaa asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen nähtäville 24.1.2011 – 22.2.2011.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### *Osalliset*

Alueen suunnittelu tapahtuu vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin asemakaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen sekä lähialueen maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistykset, yrittäjät ja työntekijät. Muita osallisia ovat Raahen kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta ja tekninen palvelukeskus. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

#### *Vireille tulo*

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu sanomalehti Raahen Seudussa, kaupunkilehti Raahelaisessa, kaupungin Internet-sivuilla ja teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululla, osoitteessa Ruskatie 1, Pattijoki. Asiasta on postitse ilmoitettu

suunnittelualueen vuokramiehille ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja vuokramiehille. (MRL 63 §, MRA 30 §)

### *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 20.4.2010 § 40. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä teknisen palvelukeskuksen kaavoitusyksikössä ja Internetissä.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 21.9.2010, jonka jälkeen se oli esillä teknisen palvelukeskuksen kaavoitusyksikössä mielipiteiden esittämistä varten 27.9.2010 – 26.10.2010. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta on ilmoitettu Raahen Seudussa ja Raahelaisessa sekä Raahen kaupungin Internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot, ja osalliset ovat voineet lausua mielipiteensä. Tekninen lautakunta käsitteli luonnosvaiheen palautteen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessa 14.12.2010.

Kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen nähtäville 24.1.2011 – 22.2.2011.

### *Viranomaisyhteistyö*

Kaavan työneuvottelu on järjestetty 31.5.2010. Neuvotteluun osallistuivat Raahen kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen edustajat.

Viranomaiset täydentävät näkemyksiään nähtävillä olojen aikana annettavissa lausunnoissa. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

### Palautteiden huomioon ottaminen

Asemakaavan selvitysaineeseen, asiakirjoihin ja suunnitelmiin tehdään täsmennyksiä ja täydennyksiä neuvottelujen, lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtioneuvosto päätti tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista 13.11.2008. Tavoitteista esitetään tähän kaavaan soveltuvasti:

Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoiisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin.



## Paikalliset tavoitteet

Raahe-Pattijoki vanhan kuntarajan tuntumaan jääneellä alueella on tavoiteltu yhdyskuntarakenteen eheyttämistä Pyhtilän alueella lisäämällä asuntoaluevarauksia yleiskaavoituksen yhteydessä.

Nykyisellään ympäristöönsä nähden rakentamatonta aluetta kaavoittamalla pyritään tuottamaan pientalotontteja lähelle kouluja ja muita palveluja yhdyskuntahuollon verkoston ulottuville.

Kaupunki haluaa tarjota asukkailleen valittavaksi erilaisia asumismuotoja, sijaintipaikkoja sekä tonttikokoja. Pyhtilän alueelle halutaan lisätä asumista lähelle kaupungin keskustaa ja meren rannikon tuntumaan.

Yleiskaavan tavoitteissa on ollut mahdollistaa alueelle normaali pientaloalue. Omakotirakentaminen on edelleen haluttu asumismuoto Raahessa. Tämän vuoksi alue on päätetty kaavoittaa pientaloalueena siten, että yleiskaavan sallimia rivi- ja kytkettyjä taloja ei kaavassa osoiteta.

Asemakaavan tavoitteena on ollut muodostaa uusi asuinalue, jossa tonttikoot vaihtelevat 1200 – 1500 m<sup>2</sup>: iin.

Kaavassa on pyritty rauhallisten ja jäsentyneiden katunäkymien aikaansaamiseen siten, että rakennusalan raja, johon rakennus on rakennettava kiinni, on osoitettu tarpeellisissa paikoissa. Pihakadun pohjoispuoleisilla tonteilla autotalli on rakennettava kiinni rakennusalan rajaan ja eteläpuoleisilla tonteilla päärakennus.

Asemakaavan tavoitteena on ollut sujuvat yhteydet alueen ulkopuoliseen katuverkkoon sekä tehokkaan, taloudellisen, turvallisen ja selkeän sisäisen tonttikadun aikaansaaminen. Kevyen liikenteen sujuvuuteen lähiympäristössä on kiinnitetty huomiota.



*Havainnepiirustus, Pyhtilän 2. asuinalue.*

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Alue sijoittuu avonaiselle peltoalueelle. Suunnittelualan rakenne pohjautuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa tutkittuun pientalovaltaisen asuinalueen rakentamiseen.

Omakotialueen ympäristölle leimaa-antavia ovat viheralueet, jotka jatkuvat alueen läpi ja liittyvät ympäristön viherverkostoon. Tontit rajautuvat vehreään puistoalueeseen kahdelta sivulta.

Liikenteellisesti alue liittyy uuden pihakadun välityksellä Vanha-Pyhtiläntien kautta etelässä Pyhtiläntielle sekä pohjoisessa Niittyholmintielle.

### 5.2 Aluevaraukset

#### *Korttelialueet*

Omakotitaloalue muodostuu kortteleista 5017 - 5026, joissa on yhteensä 20 omakotitonttia. Alueen tonttitehokkuus vaihtelee,  $e_t=0,25 - 0,30$ . Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennukset ryhmittyvät pihakadun ympärille niin, että syntyy tiivis ja urbaani pihakatualue. Asetelmalla tavoitellaan avarien puistonäkymien lisäksi ylvästä ilmettä ja pihakadun leikkisällä jäsentelyllä pyritään edistämään kaupunkimaista rakennustapaa. Puistovyöhykkeet halkovat paikoittain korttelialueen, jakaen tonttiryhmät vehreisiin puiston ympäröiviin saarekkeisiin.

Tonttikoko vaihtelee 1200 m<sup>2</sup> – 1500 m<sup>2</sup>:iin. Tontin rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>, lisäksi autotallia ja piharakennuksia varten on varattu rakennusoikeutta 80 k-m<sup>2</sup>. Kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 7600 m<sup>2</sup>.

Erityisesti tonttiliittymien paikat ovat tärkeitä huomioida, jotta kunnallistekniikka voidaan toteuttaa ympäristöä säästäen ja taloudellisesti. Tonttiliittymien sijainnissa on huomioitu kunnallisteknisten ratkaisujen lisäksi autopaikkojen paras sijainti tontin muun käytön kannalta kuten oleskelupihan ilmansuunnat ja talosta avautuvat näköalat.

Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa massoittelun, materiaalien, värien ja tonttien aitaamisen osalta. Rakentamista ohjataan erikseen laadittavalla rakentamistapaohjeistolla.

Asemakaava-alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja.

### *Viheralueet*

Viheralueet on merkitty puistoalueeksi, joka muodostaa katkeamattoman viheryhteyden lähiympäristön metsä- ja viheralueiden kanssa. Puistoalue toimii pehmentävänä vyöhykkeenä uuden ja vanhan asutuksen välillä. Puistoalueelle on osoitettu lännessä pieni korttelikohtainen leikkipuisto. Leikkipuistoa jäsennetään saarekkeeksi puu- ja pensasistutuksin ja kumparein.

Puisto- ja virkistysalueen osuus koko asemakaava-alueesta on 42 %

### *Katualueet*

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy ympäristöönsä uuden pihakadun välityksellä Vanha - Pyhtiläntiehen, joka on alueen pääkatu.

Suunnittelun sisäistä liikennettä varten rakennetaan uusi pihakatu, josta on jokaiselle tontille tonttiliittymä. Pihakadulla on pituutta sen verran, että siinä ajonopeudet saattavat nousta tarpeettoman nopeiksi. Tämän vuoksi pihakatu mutkittelee paikoitellen, ja lisäksi muodostetaan pihakadun keskikohdalle hidaste kevyen liikenteen risteyskohdassa.

Pihakadun katualueen leveys on 14 metriä. Pihakadun varrella sijaitsevat aukiot antavat kadulle urbaanin ilmeen. Pinnoitemateriaalin vaihtelulla korostetaan katualueen eri vyöhykkeet.

Autopaikkoja on tonttikohtaisesti osoitettu vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Puisto- ja viheralueella on pysäköinti ja ajoneuvojen, veneiden, asuntovaunujen sekä muiden tavaroiden säilyttäminen ehdottomasti kielletty.

### *Kunnallistekniikka*

Rinnan kaavoitustyön kanssa on alueen toteuttamiseksi tehty kunnallisteknisiä tarkasteluja. Toteutuksen pohjaksi otettaneen ratkaisu, jossa vesijohto- ja viemäriinjohto johdetaan katualueen sekä vihervyöhykkeen kautta.

Alueen sähköverkko rakennetaan maakaapelein ja kytketään puistomuuntamoon, joka sijaitsee kaavaan merkityllä [ET] -alueella. Kaapeleiden lähelle rakennettaessa on noudatettava sähköyhtiön antamia suojaetäisyyksiä. Sähköverkon rakentamisesta vastaa Vattenfall Verkko Oy.

Alue kytketään kaukolämpöverkostoon. Alueen kaukolämmön rakentamisesta vastaa Raahen Energia Oy. Tontin luovutusehdoissa mainitaan maankäyttö- ja rakennuslain 57 a § mukaisesta liittymisvelvollisuudesta kaukolämpöverkkoon.

Alue kytketään vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoon. Alueen vesihuollon rakentamisesta vastaa Raahen Vesi Oy.

## *Ympäristokuva*

Rakentamisen arkkitehtuurissa yhtenäisyys ja hallittu ilmeikkyyys ovat keinoja, joita molempia tulee käyttää hyvän ympäristön luomisessa. Näin asuntoalueesta kehittyy kokonaisuus, jossa asukkaat viihtyvät ja kokevat hyvää kotipaikkatunnetta.

Rakentamista ohjataan sitovilla asemakaavan yleismääräyksillä sekä harjan suuntaa ja rakennuksen sijaintia osoittavilla määräyksillä.

Kadun varsi on suunniteltu rytmikkäästi, ja tätä rytmiä korostavat rakennusten lisäksi ladotut kivimuurit.

Etupihan mahdollisten aitausten tulisi jatkaa pienipiirteisemmin rytmikästä teemaa, ja linjata tontinrajaa vapaammin. Aita voidaan toteuttaa osin tontinrajasta sisäänvedettynä ja istuttaa kasvillisuutta molemmin puolin polveilevasti ja luoda miellyttävää sisääntulomiljöötä.

## *Nimistö*

Peltoalueella ei ole entuudestaan nimistöä. Alueen uudelle pihakadulle on annettu nimeksi Peltokaurantie. Nimi kuvaa alueen luonnetta, ja antaa uudelle alueelle paikallista leimaa.

Nimi on samalla kunnianosoitus heinäkasville, *Avena Sativa* eli kaura, jota Pyhtilän pellolla aikanaan viljeltiin.



*Havainnepiirustus, Pyhtilän 2. asuntoalueen rakenne. Alue muodostaa hevosenkengän Vanha-Pyhtiläntien varteen. Asuinrakennukset suositellaan rakentamaan II-kerroksisina, jolloin piha-alue saadaan tehokkaasti käyttöön.*



### 5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen toteutuksen laatua.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää ovat vaikutukset kaupungin asuntorakentamiseen, kaupunkikuvaan, virkistysalueisiin, liikenneverkkoon ja kunnallistekniikkaan.

Suunnittelutyön kuluessa on arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia mm. maisemaan, kasvillisuuteen, maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Lisäksi on arvioitu melun vaikutukset, eri palveluiden saavutettavuus, sosiaaliset vaikutukset, virkistysreittiyytehdet ja alueen rakennettavuus.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

#### *Vaikutukset kaupunkirakenteeseen*

Asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan kaupunkirakennetta. Alueiden laajuudet vastaavat kaavoissa toisiaan. Yleiskaavassa maankäyttömuodot ovat samat mutta polveilevat hieman eri tavalla ja suurpiirteisemmin kuin asemakaavassa.

#### *Vaikutukset kaupungin asuntorakentamiseen*

Kaava lisää kaupungin vetovoimaisten tonttien tarjontaa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen laajemminkin hyvänä lapsiperheen asuinpaikkana. Kaava-alueelle osoitettu noin 60 - 80 asukkaan asuntokanta sopii lähivuosien kaupungin asukasluvun kehitykseen ja asukasväljyyden kasvun aiheuttamaan rakentamistahtiin. Se tukee kaupungin kehitystavoitteita, ja kaupungin tonttitarjonta monipuolistuu. Kysyntää suurille omakotitonteille, ns. "puutarhatonteille" lähellä keskustan palveluja tulee varmasti olemaan.

#### *Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön*

Uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulee ottaa huomioon ympäristön rakennuskanta, jotta kaupunkimiljöö kehittyä luontevasti.

Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti hyvin näkyvällä paikalla, avoimella peltoaukealla, joka kaavan toteutumisen myötä ajan saatossa muuttuu vehreäksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi. Alueen kaupunkikuva kiinteytyy ja

selkenee. Rakentamisen arkkitehtoninen laatu on erityisen tärkeää, jotta kaupungin tavoitteet laadukkaan ja halutun asuntoalueen luomisessa toteutuisi.

#### *Vaikutukset virkistysalueisiin*

Suunnittelualueelle osoitettu viheralue (puistoalue, VP) sijoittuu pääosin suunnittelualueen pohjoisosaan ja suunnittelualueen halki, kapeina vihervyöhykkeinä jotka pehmentävät alueen ilmettä. Näin jokainen pientalotontti rajautuu kahdelta sivulta vehreään puistoon.

Kaavan rakentaminen lisää puistojen käyttöä ja kuluttaa alueen luontoa. Tämän vuoksi vihervyöhykkeellä on syytä ohjata polkuverkoston syntyä.

#### *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

Merkittävin vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön aiheutuu avoimen peltoalueen rakentuessa asuinalueeksi. Suunnittelualuetta rajaava metsäinen reunavyöhyke on mahdollista säilyttää rakentamattomana. Metsäinen reunavyöhyke antaa alueelle metsäisen ja vehreän ilmeen ja pehmentää tapahtuvaa ympäristönmuutosta.

Vanha peltoalue, jota ei tulla vuokrasopimuksen päättyessä enää viljelemään, tulee todennäköisesti hoitamattomana pensoittumaan. Peltoalue on suunnitelmassa kokonaisuudessaan muuttumassa pientalovaltaiseksi asuinkorttelin alueeksi. Yhteydet alueen viheralueita ympäröiville viheralueille on turvattu.

#### *Vaikutukset liikenneverkkoon*

Asuntorakentaminen lisää hieman liikennettä Vanha-Pyhtiläntiellä. Erityisesti kevyen liikenteen risteyskohta edellyttää liikenneturvallisuuden parannustoimia; mm. suojatiet on merkittävä Vanha-Pyhtiläntien ja Merikankaantien risteuksen kohdalla.

Liikenneturvallisuutta ja tien kuntoa on parannettava kauttaaltaan myös Vanha-Pyhtiläntiellä. Vanha-Pyhtiläntietä on levennettävä sekä mahdollistettava kevyen liikenteen sujuvat ja turvalliset yhteydet.

#### *Vaikutukset kunnallistekniikkaan*

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuihin asuntoalueisiin, joissa kunnallistekniikka on rakennettu.

Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat suhteellisen hyvät. Olevaa kunnallistekniikkaa täydennetään ja sen käyttöaste kohoaa. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista alueelle.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Pyhtilän 2. asuinalueen toteutuksen pohjaksi laaditaan erillinen rakentamistapaohjeisto. Rakentamistapaohjeistossa annetaan yleisluonteisia määräyksiä ja suosituksia mm. rakennusten sijoittelusta, väreistä, materiaaleista ja kattokaltevuuksista.

Suunnittelualueesta laaditaan lisäksi havainnekuvat.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen katu- ja vesihuoltoverkosto suunnitellaan asemakaavan laatimisen yhteydessä ja niiden rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua alue on valmis rakentamiseen. Alue toteutuu vaiheittain lähivuosien aikana kysynnän mukaan.

Pientalorakentaminen alueella voi käynnistyä vuonna 2011.



Raahessa, 5.4.2010

Mathias Holmén  
Kaavasuunnittelija  
Raahen kaupunki

## LIITTEET

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake